

¿QUÉ ES LA LEY DE MITIGACIÓN DEL RIESGO DEL PLOMO?

La Ley de Mitigación está diseñada para prevenir el envenenamiento por plomo en niños y mujeres embarazadas. La mayoría de las casas construidas antes de 1978 tienen pintura con base de plomo. El plomo es veneno cuando entra en el cuerpo y puede hacerle daño a las personas, especialmente a los niños y a las mujeres embarazadas. A partir del 1° de Noviembre del 2005, La Ley de Mitigación del Riesgo del Envenenamiento por Plomo exigirá que los dueños de algunas viviendas de alquiler construidas antes de 1978 reparen los riesgos del plomo en estas viviendas.



REQUERIMIENTOS PARA LOS NUEVOS DUEÑOS DE PROPIEDADES DE ALQUILER

La Ley de Mitigación del Riesgo de Envenenamiento por Plomo exige que ciertos dueños de propiedades de alquiler construidas antes de 1978 cumplan con los siguientes cuatro requisitos: 1) Obtener un Certificado de Conformidad (Certificate of Conformance); 2) Proporcionar información a los inquilinos sobre los riesgos del envenenamiento por plomo; 3) Responder a las inquietudes de los inquilinos; y 4) Mantener su Certificado de Conformidad vigente. Estos requerimientos se describen aquí abajo.

Propiedades Exentas:

La Ley de Mitigación del Riesgo del Envenenamiento por Plomo, indica que usted está exento de cumplir con esta ley si usted es propietario de las siguientes viviendas de alquiler:

1. Viviendas de alquiler con un Certificado vigente de que su propiedad no presenta riesgos de plomo (Lead-Safe Certificate) o de que su propiedad está libre de plomo (Lead-Free Certificate),
2. Viviendas de alquiler temporales (vacacionales), alquiladas al mismo inquilino por un período de hasta cien (100) días en un año calendario.
3. Viviendas restringidas, ya sea por acuerdos regulativos o por ordenanzas zonales, para el uso de las personas de la tercera edad (personas de 62 años o más).
4. Propiedades de alquiler de dos (2) o tres (3) unidades de las cuales una de las unidades es ocupada por el dueño de la propiedad.

Si usted es propietario de alguno de los tipos de vivienda enumerados en esta sección, usted está exento de la Ley. Sin embargo, si usted decide obtener un seguro que le cubra para casos de envenenamiento por plomo en la(s) vivienda(s) de su propiedad, su compañía aseguradora podría exigirle cumplir con los requerimientos de la Ley.

1. OBTENER UN CERTIFICADO DE CONFORMIDAD

Cuando usted compra una propiedad que fue construida antes de 1978 con el propósito de alquilarla, usted debe solicitarle al vendedor un Certificado de Conformidad vigente o un reporte de los riesgos del plomo que existan en la propiedad.

Si la propiedad tiene un Certificado de Conformidad vigente usted debe asistir a la clase de Orientación sobre Riesgos del Plomo y mantener el Certificado de Conformidad vigente.

Si al momento de la venta la propiedad no tiene un Certificado de Conformidad vigente de que su propiedad no presenta riesgos de plomo (Lead-Safe Certificate) o de que su propiedad está libre de plomo (Lead-Free Certificate), usted debe obtener un Certificado de Conformidad. **Los pasos para obtener este Certificado dependen del tipo de ocupantes de la propiedad de alquiler al momento de comprarla.**

Si los inquilinos son mujeres embarazadas o niños menores de seis años, usted debe:

- » **Asistir a una Clase de Orientación sobre el Riesgo del Envenenamiento por Plomo.** Usted debe tomar la clase de tres horas antes o inmediatamente después de adquirir la propiedad de alquiler. Después de completar la clase, usted tendrá el entrenamiento apropiado para evaluar visualmente su propiedad de alquiler en búsqueda de riesgos del plomo y corregirlos empleando las prácticas de trabajo que usted aprenderá en la clase.
- » **Efectuar una Evaluación Visual.** Usted debe efectuar una evaluación visual de la propiedad de alquiler dentro de los siguientes 30 días de haberla comprado. Si usted no ha sido entrenado para realizar una evaluación visual para detectar los riesgos del plomo, usted debe contratar a un inspector autorizado (Lead Inspector) para hacerlo. De encontrarse riesgos del plomo en la propiedad, usted tendrá 60 días para corregirlos y obtener un Certificado de Conformidad.
- » **Solicitar una Inspección Independiente** (Independent Clearance Inspection). Usted debe contratar a un inspector autorizado para detectar plomo (Lead Inspector o Technician) para que verifique que no hay riesgos de plomo en su propiedad. Si la propiedad no pasa la inspección, usted tendrá 60 días para hacer las reparaciones. Luego deberá pedirle al inspector que inspeccione nuevamente la propiedad. Usted recibirá el Certificado de Conformidad después de que la propiedad pase la inspección.

Si la propiedad está desocupada o sus inquilinos no son mujeres embarazadas o niños menores de seis años, usted debe:

- » **Asistir a una Clase de Orientación sobre el Riesgo del Plomo.** En esta clase de tres horas, usted aprenderá cómo identificar y reparar debidamente los riesgos del plomo.
- » **Realizar una evaluación visual a su unidad de alquiler y sus alrededores, cuando vaya a ser ocupada por nuevos inquilinos.** Usted debe revisar la unidad de alquiler y sus alrededores para determinar si existen riesgos de plomo, usando los métodos aprendidos en la clase.
- » **Reparar los riesgos de plomo identificados durante la evaluación visual.** Usted debe reparar estos riesgos usando las prácticas de trabajo aprendidas en la clase.
- » **Solicitar una Inspección Independiente (Independent Clearance Inspection) la cual determinará que la propiedad no presenta riesgos de plomo.** Usted debe contratar a un inspector autorizado para detectar plomo (Lead Inspector) para que verifique que no hay riesgos del plomo en su propiedad. Si la propiedad no pasa la inspección, usted tendrá 60 días para hacer las reparaciones. Luego deberá pedirle al inspector que revise nuevamente la propiedad. Usted recibirá el Certificado de Conformidad después de que la propiedad pase la inspección.

2. PROPORCIONAR INFORMACION A LOS INQUILINOS SOBRE LOS RIESGOS DEL PLOMO

La ley exige que usted les proporcione a sus inquilinos:

- » Información sobre cómo ellos pueden ayudar a proteger a sus familias de los riesgos del plomo.
- » El nombre, dirección y número de teléfono de una persona que ellos puedan contactar en caso de que encuentren riesgos de plomo. Esta persona puede ser usted o alguien que usted designe.
- » Una copia del informe más reciente de la Inspección Independiente.

3. RESPONDER A LAS INQUIETUDES DE LOS INQUILINOS SOBRE LOS RIESGOS DEL PLOMO

A la primera persona que sus inquilinos deben comunicarle cualquier inquietud que tengan sobre posibles riesgos de plomo es a usted o a la persona que usted designe. Usted debe responder a estas inquietudes dentro de los siguientes 30 días. Si usted encuentra riesgos de plomo, debe solucionarlos empleando prácticas seguras de trabajo.

Si usted o la persona que usted designe no responde, o si los inquilinos consideran que usted no ha reparado los riesgos de plomo, los inquilinos pueden presentar sus inquietudes ante la Comisión de Recursos de Vivienda (Housing Resources Commission), la cual conducirá una investigación. Si la Comisión de Recursos de Vivienda identifica riesgos de plomo, ésta emitirá una Notificación de Incumplimiento. Si usted no responde a esta Notificación, ni repara los riesgos de plomo dentro de los siguientes 30 días de recibir la Notificación, la Comisión de Recursos de Vivienda presentará una queja ante el funcionario encargado del cumplimiento del Código de la Vivienda de la ciudad que corresponda.

4. MANTENER SU CERTIFICADO DE CONFORMIDAD VIGENTE.

El Certificado de Conformidad debe ser renovado cada dos años. Para renovar el Certificado, siga estos pasos:

Cuando hay un cambio de inquilinos: Dentro de los 30 días después de haber alquilado la unidad a nuevos inquilinos, usted debe contratar a un Inspector autorizado para detectar plomo para que éste realice una Inspección Independiente. Solo UNA Inspección Independiente es necesaria en un período de 24 meses (2 años), aunque haya cambios de inquilinos durante este período

Cuando NO hay cambios de inquilinos: Si han transcurrido dos años desde que recibió o renovó su Certificado de Conformidad y no ha habido cambio de inquilinos en ese período, usted debe realizar una evaluación visual de la unidad de alquiler a fin de renovar su certificado. Luego deberá completar una Declaración Jurada de Inspección Visual (affidavit). Esta declaración (Affidavit) puede ser obtenida en la Comisión de Recursos de Vivienda.

Información que Podría ser Requerida por la Compañía Aseguradora de su(s) Propiedad(es)

Si usted está comprando un seguro que le cubra en caso de envenenamiento con plomo en su propiedad de alquiler, la compañía de seguros puede exigirle que presente un Certificado de Conformidad. Comuníquese con su compañía aseguradora o su agente de seguros para saber qué tipo de certificado ellos necesitan y qué tipo de cobertura ofrecen.

Acerca de las Casas Vacacionales

Si usted renta su propiedad vacacional por más de 100 días al mismo inquilino en un año calendario, usted debe cumplir con todos los requisitos de Ley.

LA COMISION DE RECURSOS DE LA VIVIENDA ESTA LISTA PARA AYUDARLE

Si usted tiene preguntas sobre la Ley de Mitigación del Riesgo de Envenenamiento por Plomo o sobre cualquier información proporcionada en este folleto, incluyendo las Clases de Orientación sobre los Riesgos del Plomo, llame a la Comisión de Recursos de Vivienda al **401-222-LEAD (5323)** o visite el sitio en Internet: **www.hrc.ri.gov**.

